

## **Аналітична записка**

### **з питань порівняльного законодавства щодо містобудівного контролю\***

**Анотація.** В аналітичній записці досліджено досвід правового регулювання системи містобудівного контролю на прикладі Великої Британії (Англії та Уельсу), Швеції, Нової Зеландії та Австралії; загальний правовий статус суб'єктів, уповноважених на прийняття рішень із надання дозволу на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва в Новій Зеландії, Австралії, Швеції, Японії; основні засади страхування професійної відповідальності осіб, уповноважених на здійснення контролю за будівництвом, на прикладі Великої Британії (Англії та Уельсу).

#### **I. Вступ**

У зв'язку з необхідністю оновлення містобудівного законодавства та перспективами прийняття містобудівного кодексу актуалізуються питання щодо аналізу системи містобудівного контролю за будівництвом об'єктів, ступеню залученості до здійснення містобудівного контролю урядових органів (установ), приватних установ (організацій), експертного середовища, страхування професійної відповідальності осіб, уповноважених на здійснення контролю за будівництвом об'єктів.

На прикладах таких держав, як Велика Британія (Англія та Уельс), Швеція, Нова Зеландія та Австралія можна оцінити дієвість і ефективність механізмів та інструментів, через які здійснюється містобудівний контроль у цілому, вирішуються питання страхування професійної відповідальності осіб, уповноважених на здійснення контролю за будівництвом об'єктів.

**Метою** дослідження є характеристика основних засад: системи містобудівного контролю за будівництвом об'єктів; правового статусу суб'єктів, уповноважених на прийняття рішень із надання дозволу на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва; страхування професійної діяльності осіб, уповноважених на здійснення контролю за будівництвом (на прикладі Великої Британії (Англії та Уельсу), Швеції, Нової Зеландії, Австралії та Японії).

#### **II. Основна частина**

В Україні основні правові засади контролю у сфері містобудування визначено в законах України «Про регулювання містобудівної діяльності»<sup>1</sup>, «Про архітектурну діяльність»<sup>2</sup>, «Про основні засади державного нагляду

---

<sup>1</sup> Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

<sup>2</sup> Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

(контролю) у сфері господарської діяльності»<sup>3</sup>, «Про основи містобудування»<sup>4</sup>, «Про адміністративні послуги»<sup>5</sup>, «Про ліцензування видів господарської діяльності»<sup>6</sup>, «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»<sup>7</sup>.

Частиною першою статті 41 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» державний архітектурно-будівельний контроль визначено як сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт. Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». При цьому, якщо замовником будівництва є фізичні особи, то такий контроль відповідно до Закону «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» здійснюється з урахуванням особливостей правового статусу таких осіб.

Державний архітектурно-будівельний контроль представлений системою суб'єктів – органів і посадових осіб виконавчої влади та місцевого самоврядування. Частиною другою статті 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, Верховна Рада АРК, Рада міністрів АРК, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи. Відповідно до статті 6 зазначеного Закону управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Верховною Радою АРК, Радою міністрів АРК, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органами державного архітектурно-будівельного контролю, іншими уповноваженими органами містобудування та архітектури, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування.

Частиною третьою статті 6 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено органи державного архітектурно-будівельного контролю, до яких віднесено структурні підрозділи з питань державного архітектурно-будівельного контролю Київської і Севастопольської міських державних

---

<sup>3</sup> Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності : Закон України від 05.04.2007 р. № 877-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16#Text>

<sup>4</sup> Про основи містобудування : Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>

<sup>5</sup> Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 р. № 5203-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17#Text>

<sup>6</sup> Про ліцензування видів господарської діяльності : Закон України від 02.03.2015 р. № 222-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#Text>

<sup>7</sup> Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності : Закон України від 14.10.1994 р. № 208/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>

адміністрацій та виконавчі органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад.

Органом державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду<sup>8</sup> – Державна інспекція архітектури та містобудування України, її діяльність спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України через Віце-прем'єр-міністра з відновлення України – Міністра розвитку громад, територій та інфраструктури.

### **Велика Британія (Англія та Уельс)**

Правові засади діяльності у сфері містобудування у Великій Британії визначають такі нормативно-правові акти: Закон про будівництво (1984)<sup>9</sup>, Закон про житлове будівництво і планування (2016)<sup>10</sup>, Закон про безпеку будівництва (2022)<sup>11</sup>, Правила будівництва (2010) (Будівельні норми та інші суміжні акти законодавства)<sup>12</sup>, Правила будівництва (щодо уповноважених інспекторів)<sup>13</sup>, Лондонські будівельні акти (1939) (зі змінами)<sup>14</sup>, Акт про Раду Великого Лондона (загальні повноваження) (1966)<sup>15</sup> (акт місцевого значення для Лондона), Закон про безпеку спортивних майданчиків (1975)<sup>16</sup> і локальні нормативно-правові акти (наприклад, «Політика контролю за будівництвом округу Харінгі»)<sup>17</sup>.

Будівельні норми у Великій Британії встановлюють стандарти безпечності будівлі, спеціальні стандарти для людей з обмеженими можливостями та стандарти енергоефективності, що забезпечує належні зручності для мешканців всередині будівель та навколо них. Такі стандарти у Великій Британії (Англії та Уельсі) встановлено як для будівництва нових будівель, так і для об'єктів будівництва при їх реконструкції, ремонті (частковому ремонті), незалежно від їх цільового призначення (житлові, комерційні або промислові будівлі). Концептуально ці стандарти базуються на ефективності, тобто вони визначають результати, які повинні бути досягнуті, але не встановлюють єдиних вимог, яким ці результати мають відповідати. Наприклад, будівля має відповідати певним вимогам енергоефективності, але вона не обов'язково повинна бути оснащена певним типом ізоляції чи системою опалення.

---

<sup>8</sup> Про Державну інспекцію архітектури та містобудування України: Положення, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 р. № 1340. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1340-2020-%D0%BF#Text>

<sup>9</sup> Building Act 1984. 31st October 1984. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55>

<sup>10</sup> Housing and Planning Act 2016. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2016/22/notes/division/3/index.htm>

<sup>11</sup> Building Safety Act 2022. Chapter 30. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30/contents/enacted>

<sup>12</sup> The Building Regulations 2010. No 2214. URL: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2214/contents/made>

<sup>13</sup> The Building (Approved Inspectors etc.) Regulations 2010. No 2215. URL: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2215/contents/made>

<sup>14</sup> London Building Acts (Amendment) Act 1939. (UK Local Acts). 1939 Chapter xcvi. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukla/1939/97/contents/enacted>

<sup>15</sup> Greater London Council (General Powers) Act 1966. Chapter xxviii. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukla/1966/28/enacted>

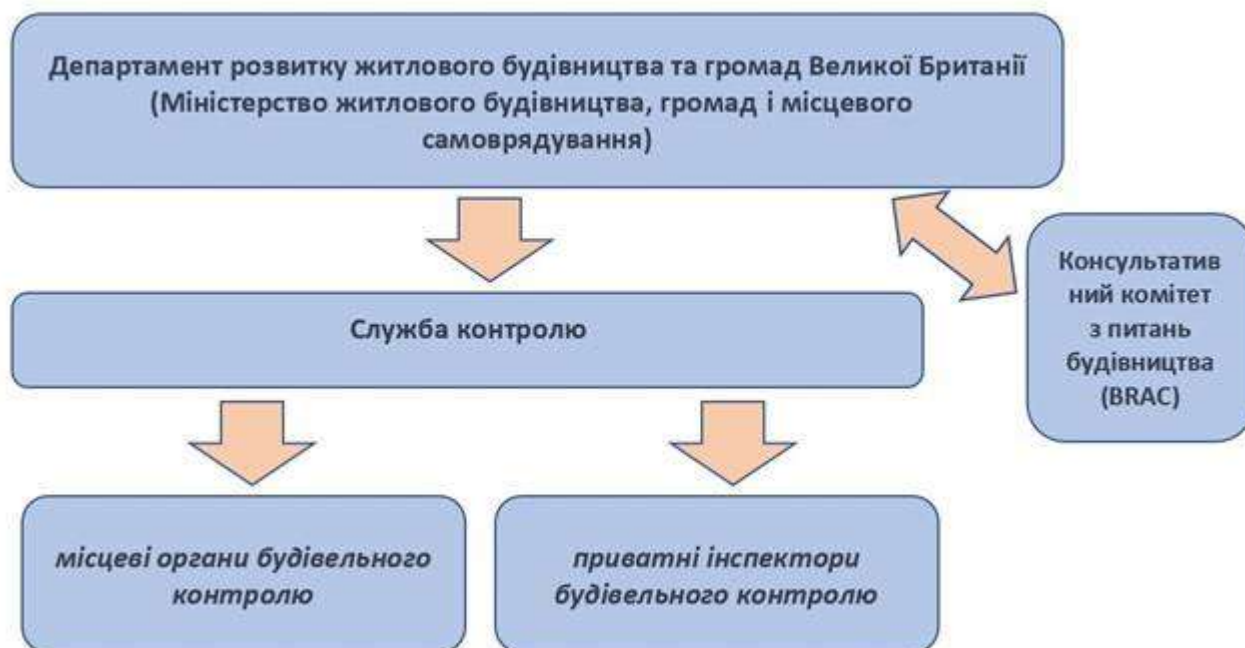
<sup>16</sup> Safety of Sports Grounds Act 1975. 1975 c. 52. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1975/52>

<sup>17</sup> Haringey Building Control Enforcement Policy. URL: [https://www.haringey.gov.uk/sites/haringeygovuk/files/building\\_control\\_enforcement\\_policy.pdf](https://www.haringey.gov.uk/sites/haringeygovuk/files/building_control_enforcement_policy.pdf)

Стаття 1 Закону про будівництво (1984) визначає повноваження Державного секретаря міністерства Великої Британії та/або міністра Уельсу щодо нормативного врегулювання питань у сфері будівництва та будівельних норм.

Реалізацію державної політики у сфері будівництва забезпечує Департамент розвитку житлового будівництва та громад Великої Британії (раніше – Міністерство житлового будівництва, громад і місцевого самоврядування)<sup>18</sup>.

Рисунок 1.



Департамент розвитку житлового будівництва та громад (Служба будівельного контролю Великої Британії) встановлює будівельні норми, рекомендації, вимоги до матеріалів і будівельних робіт, здійснює загальний контроль за їх виконанням тощо. Основними функціями Служби будівельного контролю є охорона здоров'я та безпеки людей у сфері будівництва і контроль за здійсненням експлуатації об'єктів, що вже збудовані.

Крім того, відповідно до вже згаданого Закону про будівництво (1984) здійснювати будівельний контроль можуть місцеві органи будівельного контролю або приватні інспектори, уповноважені затверджувати (погоджувати) відповідність нової будівлі експлуатаційним вимогам. Місцевий орган влади, орган будівельного контролю має повноваження винесення повідомлення-припису з вимогою до власника або орендаря будівлі про вжиття ним заходів або вчинення конкретних дій стосовно усунення порушень щодо експлуатації будівлі або помешкання.

<sup>18</sup> Ministry of Housing, Communities & Local Government. URL: <https://www.gov.uk/government/organisations/ministry-of-housing-communities-and-local-government>

Слід відзначити, що після трагічної пожежі в Grenfell Tower у 2017 році<sup>19</sup> в Лондоні, яка призвела до загибелі 72 людей та була пов'язана з облицюванням зовнішніх стін будівлі матеріалами неналежної якості, було розпочато комплексну перевірку будівельних норм і правил пожежної безпеки. У результаті було ухвалено Закон про безпеку будівництва (2022), який запровадив суворі правила щодо будівництва, реконструкції та експлуатації висотних житлових будинків. Закон також визначив новий регулюючий орган – Регулятор безпеки будівель (Building Safety Regulator, BSR)<sup>20</sup>, підзвітний Виконавчій службі охорони здоров'я та безпеки<sup>21</sup>.

Норми Закону стосуються виключно будівель «підвищеного ризику небезпеки», зокрема, які визначені як споруди висотою 18 або більше метрів, або такі, що мають сім або більше поверхів і містять щонайменше дві житлові одиниці (квартири, апартаменти тощо) (стаття 31). Зокрема, у статті 62 зазначеного Закону визначено ризики небезпеки для людей, які перебувають у будівлі або поблизу неї. Цією ж статтею конкретизовано, що такі ризики можуть виникнути внаслідок подій, пов'язаних безпосередньо з будівлею та її технічним станом, а саме: поширення пожежі, структурна несправність самої будівлі або будь-яка інша встановлена причина.

Під час етапу проектування, будівництва та реконструкції (починаючи з жовтня 2023 року) BSR здійснює будівельний контроль для всіх будівель, що потребують підвищеного рівня безпеки. Будівлі «повинні проходити» через усі стадії будівельного нагляду, щоб гарантувати, що пожежна безпека враховується на всіх етапах процесу.

Відповідно до статті 9 Закону про безпеку будівництва 2022 до системи містобудівного контролю входить також Консультативний комітет з питань будівництва (Building Regulations Advisory Committee) як регулюючий орган, повноваження якого визначені частиною третьою статті 11А Закону про здоров'я та безпеку на роботі (1974)<sup>22</sup>. Однак, формування та повноваження Консультативного комітету з питань будівництва Уельсу визначені окремо статтею 14 Закону про будівництво (1984). Правила будівництва визначаються урядами Англії та Уельсу. Консультативний комітет будівельних норм (BRAC) консулює Державного секретаря Англії щодо розробки будівельних норм і стандартів для проектування та будівництва будівель. У відео за посиланням нижче заступник генерального директора Local Authority Building Control (LABC) Лорна Стімпсон описує свою роль як члена BRAC<sup>23</sup>.

Згідно з положеннями статті 13 Закону про безпеку будівництва (2022) муніципальні органи влади та органи пожежно-рятувальної служби (уповноважені особи – FSO) мають всіляко сприяти виконанню Регулятором безпеки будівель його функцій.

---

<sup>19</sup> Grenfell Tower Fire of 2017. Online safety trainer. URL: <https://www.onlinesafetytrainer.com/grenfell-tower-fire-of-2017/>

<sup>20</sup> Building Safety Regulator (BSR). Health and Safety Executive. URL: <https://www.hse.gov.uk/building-safety/regulator.htm>

<sup>21</sup> Health and Safety Executive. URL: <https://www.hse.gov.uk/>

<sup>22</sup> Health and Safety at Work etc. Act 1974. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/37/contents>

<sup>23</sup> What are the building regulations?. LABC. URL: <https://www.labc.co.uk/about-labc/what-are-building-regulations>



Зазначеним Законом передбачено необхідність призначення особи (як правило, власника будівлі («підзвітної особи»)), відповідальної за технічне обслуговування будинку, що експлуатується. Така особа має відповідати за оцінку ризиків та управління питаннями безпеки будівлі, реєстрацію будівлі в BSR та забезпечення дотримання правил безпеки.

Законом про безпеку будівництва (2022) розмежовано повноваження органів будівельного контролю в приватному та державному секторах шляхом заміни приватних інспекторів на уповноважених з питань будівельного контролю і реєстрації їх в BSR. Закон зобов'язує місцеві органи влади з контролю за будівництвом неухильно дотримуватися стандартів відповідності BSR та посилює адміністративні повноваження місцевих органів влади щодо боротьби з порушеннями будівельних норм, в іншому випадку місцевий орган влади буде тимчасово позбавлений наданих йому повноважень здійснення будівельного контролю. Ведення реєстру будівельних інспекторів (RBI) здійснює Регулятор безпеки будівель (BSR) як у державному, так і в приватному секторі, він також здійснює ведення реєстру уповноважених з питань будівельного контролю щодо погодження.

Відповідно до Закону про будівництво (1984) будівельні норми застосовуються до існуючих будівель лише у випадку їх реконструкції (перебудови). Тобто реконструкція чи перебудова мають проводитися з дотриманням вимог безпеки, структурної цілісності, пожежної безпеки та енергоефективності. Контроль за дотриманням цих вимог здійснюється відповідним органом влади або уповноваженою особою. Тому будь-хто, хто виконує будівельні роботи, повинен отримати дозвіл (погодження) органу будівельного контролю.

На офіційному сайті Департаменту розвитку житлового будівництва та громад домовласнику можна отримати зразки дозволів на будівництво або забудову, прибудову, знесення житла, отримання дозволу на знесення пам'ятки архітектури тощо<sup>24</sup> (наприклад, Application for consent to display an advertisement(s) Town and Country Planning (Control of Advertisements) (England) Regulations 2007) для подання до відповідного місцевого органу влади в паперовому або електронному вигляді.

Процес погодження дозволу складається з трьох етапів: повідомлення місцевих органів влади перед початком виконання будівельних робіт, повідомлення інспекції органу контролю під час будівництва та видачі акта про завершення будівельних робіт або отримання сертифіката після виконання усіх запланованих будівельних робіт (у разі, якщо вони визнані органом задовільними). Водночас статтею 3 Закону про будівництво (1984) встановлені випадки, за яких можливе, як виняток, відступлення від дотримання певних процедурних вимог, наприклад, для будівництва або реконструкції громадських будівель.

---

<sup>24</sup> Planning application and fire statement forms: templates. Department for Levelling Up, Housing and Communities  
URL: <https://www.gov.uk/government/publications/planning-application-forms-templates-for-local-planning-authorities>

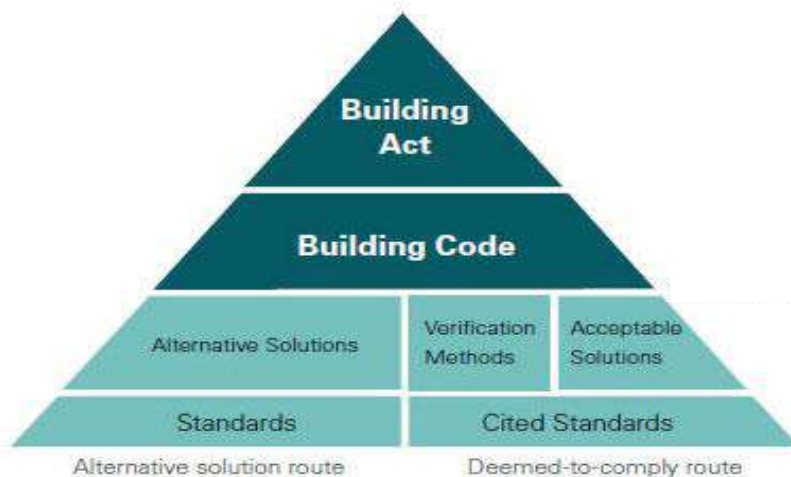
У будівельній галузі Великої Британії (Англія і Уельс) існує чотири моделі введення будівель в експлуатацію, які застосовуються в залежності від типу проекту / будівлі: введення в експлуатацію нового будівництва [NCCx], поточне введення в експлуатацію (наприклад, у разі капітального ремонту будівлі) [OCx], повторне введення в експлуатацію (наприклад, у разі коли частини будівельного об'єкта не були введені в експлуатацію) [RCx].

## Нова Зеландія

Основними нормативно-правовими актами, які регламентують будівельну галузь та систему міського планування і містобудування в Новій Зеландії, є такі: Закон про будівництво (2004)<sup>25</sup>, Регламент про будівельні норми і правила (1992)<sup>26</sup>, Закон про управління ресурсами (1991) (RMA)<sup>27</sup>, Закон про місцеве самоврядування (2002) (LGA)<sup>28</sup> та Закон про внесення змін до Закону про управління наземним транспортом (2003) (LTMA)<sup>29</sup>.

Рисунок 2.

Ієрархія системи законодавства Нової Зеландії у будівельній сфері



Відповідно до статті 2А Регламенту про будівельні норми і правила (1992) та статті 7 Закону про будівництво (2004) будівельні роботи (building work) складаються з робіт на будівельному майданчику (sitework): земляні роботи, підготовчі роботи або роботи, пов'язані з будівництвом, перебудовою, руйнуванням або видаленням будівлі. Отже, в Новій Зеландії підготовчі роботи не виділяються в окрему категорію робіт та охоплюються поняттям «будівельні роботи».

<sup>25</sup> Building Act 2004. New Zealand Legislation. URL: <https://www.legislation.govt.nz/act/public/2004/0072/latest/DLM306036.html>

<sup>26</sup> Building Regulations 1992 New Zealand Legislation. URL: <https://www.legislation.govt.nz/regulation/public/1992/0150/latest/whole.html>

<sup>27</sup> Resource Management Act 1991. New Zealand Legislation. URL: <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1991/0069/latest/DLM230265.html>

<sup>28</sup> Local Government Act 2002. New Zealand Legislation. URL: <https://www.legislation.govt.nz/act/public/2002/0084/latest/DLM170873.html>

<sup>29</sup> Land Transport Management Act 2003. New Zealand Legislation. URL: <https://www.legislation.govt.nz/act/public/2003/0118/latest/DLM226230.html>

Міністерство житлового будівництва та міського розвитку (HUD) є відповідальним органом у сфері будівництва, який здійснює нагляд за програмою житлового будівництва та міського розвитку в Уряді Нової Зеландії.

Міністерство житлового будівництва та міського розвитку поєднало в собі функції Міністерства бізнесу, інновацій та зайнятості (MBIE), Міністерства соціального розвитку (MSD) і Казначейства Нової Зеландії щодо формування житлової політики, фінансування та регулювання у відповідній сфері.

Згідно з інформацією з офіційного вебсайту Міністерства органи контролю за будівництвом (BCA), територіальні органи, регіональні органи влади (ТА) відповідно до Закону про будівництво (2004) уповноважені на здійснення контрольних функцій у галузі містобудування, а також на прийняття рішень про накладення стягнення в адміністративному порядку. Закон про будівництво (2004) чітко визначає функції органів контролю за будівництвом (BCA), територіальних і регіональних органів влади. Закон також передбачає, що приватні організації можуть виконувати певні функції з погодження та перевірки, однак Закон встановлює досить жорсткі критерії щодо можливості зайняття такою професійною діяльністю<sup>30</sup>.

Відповідно до статті 12 Закону про будівництво (2004) органи контролю у сфері будівництва (BCA) виконують такі функції:

- видача дозволів на будівництво;
- перевірка виконання будівельних робіт, щодо яких надано дозвіл на будівництво;
- організація повідомлення про проблему з метою її виправлення;
- видача сертифікатів відповідності будівельним стандартам (кодам);
- видача графіків відповідності виконання будівельних робіт.

При отриманні дозволів на будівництво ВСА заявник (забудовник) повинен одночасно звернутися до Комісії пожежної служби Нової Зеландії (стаття 47 Закону про будівництво (2004)), що входить до системи містобудівного контролю.

Відповідно до зазначеного Закону територіальний орган контролю у сфері будівництва виконує функції органу з безпосередньої видачі дозволів на будівництво (включаючи видачу дозволів на будівництво в разі зміни будівельних норм). Він також є органом погодження будівництва та видає дозволи на будівництво в разі, якщо власник будівельного об'єкта звертається до територіального органу. Територіальний орган контролю у сфері будівництва виконує також низку інших повноважень, у тому числі, видає акти прийняття об'єктів в експлуатацію.

Відповідно до статті 13 Закону про будівництво (2004) регіональний орган влади виконує функції органу з надання дозволів на будівництво дамб (побудови або реконструкції особливих об'єктів будівництва).

Територіальний орган має виконувати функції ВСА для відповідного міста чи району. Територіальний орган відповідає за будь-який прибережний

---

<sup>30</sup> Building officials Building performance. URL: <https://www.building.govt.nz/building-officials/>



морський район, який прилягає до його району, що не входить до району іншого територіального органу, та виконує функції ВСА в цьому районі.

Управління аварійними будівлями (МВІЕ) у випадку виникнення надзвичайних ситуацій, що спричиняють збитки, допомагає територіальним органам влади в управлінні ресурсами для захисту життя людей, будівель та інфраструктури.

Територіальний орган також: здійснює моніторинг повідомлень про порушення та організовує виправлення таких порушень; проводить щорічні перевірки (ордери) на придатність будівель до експлуатації; забезпечує виконання положень, що стосуються щорічних ордерів на придатність будівлі; забезпечує виконання положень, що стосуються розміщення басейнів на житловій території; вирішує, якою мірою будівлі повинні відповідати будівельним нормам і Правилам, якщо вони змінюються, змінюється використання або змінюється їх визначений термін експлуатації; приймає рішення щодо віднесення будівельного об'єкта до розряду небезпечних або антисанітарних будівель; приймає рішення щодо віднесення будівельного об'єкта до розряду сейсмонебезпечних будівель; проводить оцінку безпеки будівлі після землетрусу чи іншої надзвичайної ситуації; визначає, чи звільняються будівельні роботи від вимоги щодо отримання згоди на будівництво; виконує інші функції та обов'язки, визначені Законом про будівництво (2004).

Згідно з положеннями статті 282 Закону Рада будівельників здійснює, зокрема, оцінку та затвердження будівельної проектної документації; проводить перевірки будівельних робіт, наявності дозволів на будівництво і відповідності дозволів на будівництво фактично проведеним будівельним роботам.

Законом також встановлено, що територіальний орган зобов'язаний надавати вищестоящим державним органам МВІЕ (міністру, службі, департаменту) інформацію стосовно виконання його функцій і повноважень згідно із Законом у порядку, визначеному нормативно-правовими актами.

Особливістю регіональних органів влади у сфері будівництва є те, що вони можуть здійснювати повноваження ВСА щодо виконання функції контролю будівництва на спеціальних об'єктах. Вони також виконують багато функцій територіальних органів влади щодо дамб (гребель), включно з укладенням інформаційних угод (меморандумів) про проект, несуть відповідальність за режим дотримання графіків та видають акти приймання-передачі будівельних робіт.

Як зазначено в коментарі щодо реформування системи містобудування на офіційному сайті Міністерства природокористування Нової Зеландії, системі міського планування Нової Зеландії (RMA, LGA та LTMA) бракує узгодженості між стратегіями, фінансуванням, регулюванням та прийняттям рішень щодо інтеграції землекористування та транспорту тощо<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> Building competitive cities: Reform of the urban and infrastructure planning system. Ministry of the environment Manatu Mo Te Taiao. URL: <https://environment.govt.nz/publications/building-competitive-cities-reform-of-the-urban-and-infrastructure-planning-system-a-technical-working-paper/2-planning-and-urban-design/>

## Австралія

Основними актами регулювання сфери будівництва в Австралії є Національний будівельний кодекс Австралії (BCA)<sup>32</sup>, який містить технічні положення щодо проектування і будівництва будівель та інших споруд, Закон про будівництво (1975). Національний будівельний кодекс базується на принципі ефективності експлуатації, а також встановлює мінімально необхідний рівень безпеки, здоров'я, зручності, доступності та стійкості визначених типів будівель.

Будівельний кодекс складається з трьох томів та додатків до них: перший і другий томи НСС; Сантехнічний кодекс Австралії (PCA) – це третій том НСС, що містить норми стандартів техніки і сантехніки. Перший том НСС в основному охоплює проектування та будівництво багатоквартирних, комерційних, промислових і громадських будівель, а також деяких пов'язаних із ними споруд. Другий том (НСС) в основному охоплює проектування та будівництво невеликих будівель (включаючи будинки, невеликі сараї, навіси для автомобілів та ін.) та деякі пов'язані з ними конструкції. Третій том (PCA) охоплює проектування, будівництво й технічне обслуговування водопровідних і дренажних систем у нових та існуючих будівлях.

Австралійські стандарти<sup>33</sup>, на які посилається НСС, і є тими будівельними нормами, в яких викладені технічні характеристики та процедури, призначені для забезпечення відповідності матеріалів та послуг і стабільної роботи.

Відповідно до вказаних законодавчих актів «підготовчі роботи» як один із різновидів інженерно-будівельних робіт охоплюються поняттям «будівельні роботи»<sup>34</sup>.

Австралійська рада з будівельних норм (ABCB) є органом, який встановлює і затверджує стандарти та є відповідальним за дотримання положень Національного будівельного кодексу, схем сертифікації водяних і кодових знаків, а також здійснює регуляторну реформу будівельної галузі Австралії.

ABCB є інституцією спільної ініціативи Співдружності (Австралійського Союзу) та урядів штатів і територій, а також будівельної і сантехнічної промисловості.

Містобудівний контроль в Австралії здійснюється на рівні центрального уряду – Міністерством житлового будівництва, Міністерством з питань малого підприємництва, регіональних урядових органів (міністерств на рівні штатів) та на рівні громад для прийняття рішень щодо проектів міського планування і контролю за їх реалізацією. Тобто кожен штат Австралійського Союзу або територія мають власне законодавче положення щодо міського планування та містобудівного контролю, що відповідає поточній політиці уряду.

Безпосередньо функції відповідного органу здійснює інспектор будівель або уповноважена особа на здійснення сертифікації будівель, на яку покладено

<sup>32</sup> National Construction Code. URL: <https://ncc.abcb.gov.au/>

<sup>33</sup> Building Regulation 2021. Queensland Legislation. URL: <https://www.legislation.qld.gov.au/view/pdf/inforce/current/sl-2021-0126>

<sup>34</sup> Construction Work. Code of Practice July 2012. URL: <https://www.safeworkaustralia.gov.au/system/files/documents/1705/mcop-construction-work-v1.pdf>

обов'язки щодо визначення відповідності будівлі вимогам і видачі дозволу / схвалення на будівництво та свідоцтва про використання / прийняття до експлуатації. Така особа має бути визнана відповідним органом як така, що відповідає кваліфікаційним вимогам та/або має досвід у відповідній професійній діяльності.

NCC встановлює вимоги щодо будівництва будівель і споруд, зокрема щодо вогнестійкості, безпеки для здоров'я, вимоги до під'їздів та виїздів, спеціального обладнання, будинків спеціального призначення, енергоефективності, особливостей застосування в різних штатах і територіях.

Перевірки на відповідність вимогам мають здійснювати спеціальні акредитовані випробувальні лабораторії, тобто організації, акредитовані Національною асоціацією тестових органів Австралії (NATA) для проведення відповідних тестів.

Австралійська рада з будівельних норм керує процесом сертифікації WaterMark<sup>35</sup>. Правила сертифікації водяного знака та угоди затвердженого сертифікатора і схваленого користувача затверджені Австралійською комісією з питань конкуренції та захисту прав споживачів.

Система утилізації стічних вод, осаду або дощових стоків затверджена уповноваженим органом. Наприклад, організація, яка має намір стати органом з оцінки відповідності водяних знаків (WMCAB), повинна мати акредитацію від Об'єднаної системи акредитації Австралії та Нової Зеландії (JASANZ).

Орган з оцінки відповідності водяних знаків (WMCAB) також здійснює поточні контрольні функції як орган з оцінки відповідності, зареєстрований і акредитований (JASANZ) для проведення оцінювання. Система утилізації стічних вод, осаду або дощових стоків затверджується уповноваженим органом, що також виконує одну з функцій містобудівного контролю. Перевірка відповідності вимогам протипожежної безпеки здійснюється також контролюючим органом, що є відповідальним за визначення відповідності Методу перевірки протипожежної безпеки.

До об'єктів контролю за будівництвом віднесено також і якість вироблених будівельних матеріалів, які використовуються на будівництві. Її підтверджує сертифікат, виданий державним або територіальним органом з акредитації, який засвідчує, що властивості та експлуатаційні характеристики будівельного матеріалу або метод будівництва чи конструкції відповідають вимогам NCC.

Схема сертифікації CodeMark – добровільна схема сертифікації будівельної продукції, якою також керує Австралійська рада з будівельних норм (ABCNB). Сертифікат відповідності є одним із кількох доступних варіантів відповідності вимогам NCC щодо підтвердження дозволу на використання («підтвердження придатності»). Такий сертифікат відповідності є формою підтвердження придатності для конкретного продукту та у здійсненні будівельного нагляду.

---

<sup>35</sup> Manual for the WaterMark Certification Scheme WaterMark Certification Scheme 2016. URL: <https://watermark.abcb.gov.au/certification>

## Швеція

Міське планування, або як його ще називають – фізичне планування – у Швеції стосується планування того, як мають використовуватися земельні та водні території. Закон про планування та будівництво (PBL)<sup>36</sup> є основним законодавчим актом, який стосується будівництва й містобудування у Швеції. У ньому описано юридичні зобов'язання муніципалітетів при видачі дозволів на будівництво, визначено, для яких типів будівництва потрібен дозвіл, а для яких – ні, унормовано обов'язкові визначення ключових понять, положення щодо незаконної будівельної діяльності, а також те, яким чином слід захищати публічні інтереси та інтереси громади.

Також правові засади будівництва та містобудівного контролю встановлено у Національному будівельному кодексі Швеції (Будівельні правила Boverkets, BBR)<sup>37</sup>, Законі про землю (Земельний кодекс)<sup>38</sup>, Законі про державні закупівлі (LOU)<sup>39</sup>, Екологічному кодексі Швеції (МВ)<sup>40</sup>.

Шведська національна рада з питань житла, будівництва та планування (Boverket) є національним агентством з планування, міського розвитку, будівництва та житлового будівництва. Це центральний адміністративний орган з питань управління земельними та водними ресурсами, забудови територій, просторового планування, управління будівельним фондом, а також житлового будівництва, включаючи питання фінансування<sup>41</sup>.

Шведська національна рада є органом виконавчої влади Швеції, який несе загальну відповідальність за координацію роботи уряду щодо сталого розвитку. Структурно Boverket підпорядковується Міністерству підприємства та інновацій Швеції.

Відповідно до § 2 Глави 1 Закону про планування та будівництво (PBL) планування використання землі й води є муніципальною справою. Відповідно до §§ 27, 28 Глави 3 зазначеного Закону муніципальна рада принаймні один раз за час терміну своїх повноважень має перевіряти своєчасність та відповідність дотримання будівельних норм, а окружна рада протягом такого ж терміну звітує щодо державних міжмуніципальних інтересів, які можуть мати значення для відповідності генеральному плану.

Положеннями § 2 Глави 11 Закону (PBL) регламентовано питання контролю щодо виконання норм цього Закону і нормативних актів ЄС у цій сфері, нормативних актів уряду, виданих на підставі цього Закону або нормативного акта ЄС.

---

<sup>36</sup> The Building and Planning Act (SFS 2010:900). Climate Change Laws of the world. URL: [https://climate-laws.org/document/the-building-and-planning-act-sfs-2010-900\\_7349](https://climate-laws.org/document/the-building-and-planning-act-sfs-2010-900_7349)

<sup>37</sup> Boverket's Building Regulations BBR18 - (BFS 2011:26). URL: <https://byggregler.nu/https://library.gbpn.org/library/bc-detail-pages/sweden>

<sup>38</sup> Land Code (SFS 1970:994). URL: [https://www.kth.se/polopoly\\_fs/1.476821.1550157931!/Land\\_Code.pdf](https://www.kth.se/polopoly_fs/1.476821.1550157931!/Land_Code.pdf)

<sup>39</sup> The Public Procurement Act (2016:1145). URL: <https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationmaterial/rapporter-och-broschyror/informationmaterial/swedish-public-procurement-act.pdf>

<sup>40</sup> Swedish Environmental Code (1998:808). URL: <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC050970/>

<sup>41</sup> Boverket – the Swedish National Board of Housing, Building and Planning. Government Offices of Sweden. URL: <https://www.government.se/government-agencies/boverket--the-swedish-national-board-of-housing-building-and-planning/>

Відповідно до § 3 Глави 11 Закону (PBL) будівельний нагляд здійснюється Урядом Швеції, регіональною радою (радами ленів), муніципальною радою (комуною) в особі регіонального чи муніципального містобудівного комітету та іншим державним органом, що визначається Урядом Швеції, а також Шведською національною радою з питань житла, будівництва та планування (Boverket) як головним контрольно-наглядовим органом Швеції у цій сфері. Наглядові органи зобов'язані співпрацювати один з одним, а також із тими державними й муніципальними органами, які виконують завдання, що мають суттєве значення у здійсненні функції контролю у сфері містобудівної діяльності.

Наступною нормою § 4 Глави 11 Закону (PBL) визначено право муніципалітету на укладення угоди з іншим муніципалітетом про те, що функції контролю, які покладені на відповідний муніципальний комітет, можуть повністю або частково виконуватися будівельним комітетом іншого муніципалітету. При цьому повноваження щодо прийняття рішень із питань будівельного контролю не можуть бути делеговані.

Відповідно до пункту 3 § 8 Глави 11 Закону (PBL) окремі функції нагляду в будівництві передбачені для юридичної особи, що здійснює діяльність зі встановлення ліфтів.

Регіональна рада наділена суттєвими важелями впливу на рішення муніципальних рад щодо встановлення, зміни чи скасування детального плану (правил) для певної території, наприклад, у разі виявлення порушень національних інтересів, питань екологічного законодавства, використання земель та водних територій (водойм), що розташовані на територіях декількох муніципальних рад (§ 10 Глави 11 Закону (PBL)).

Аналогічно означеним нормам, відповідно до §§ 13,14 Глави 11 Закону (PBL) Уряд Швеції наділений правом перегляду регіональних планів, зокрема на предмет їх відповідності національним інтересам, екологічному законодавству та Регламенту (ЄС) 305/2011<sup>42</sup>. Контроль за відповідністю нормам Регламенту (ЄС) 305/2011 розповсюджується на будівельні товари/продукцію, що виробляються на території адміністративної одиниці Швеції (здійснення технічного контролю на виробництві, наприклад, будівельних матеріалів). Відповідно до Регламенту (ЄС) 339/93<sup>43</sup> контроль безпосередньо здійснюється інспектором (службовою особою) або експертом за наявності відповідної акредитації органу, що видав сертифікат на здійснення такої діяльності. Потім муніципальна рада також має підтвердити рішення органу про визнання професійних кваліфікацій експерта.

---

<sup>42</sup> Regulation (EU) No 305/2011 of the European Parliament and of the Council of 9 March 2011 laying down harmonised conditions for the marketing of construction products and repealing Council Directive 89/106/EEC Text with EEA relevance. Official website of the European Union. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A32011R0305>

<sup>43</sup> Council Regulation (EEC) No 339/93 of 8 February 1993 on checks for conformity with the rules on product safety in the case of products imported from third countries. Official website of the European Union. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=celex%3A31993R0339>



Як визначено в § 1 Глави 12 Закону (PBL), у кожному муніципалітеті має функціонувати містобудівний комітет, що здійснює свої повноваження відповідно до Закону (PBL) та Закону про місцеве самоврядування<sup>44</sup>.

Оскільки Швеція є членом ЄС, багато великих будівельних проєктів Швеції відкриті для тендерів з інших держав ЄС. Контракти, вартість яких перевищує певний поріг, також повинні бути доступними для тендерних пропозицій від підрядників у межах ЄС. Тому до Закону про державні закупівлі (LOU) включені положення, пов'язані з тими, хто має право подавати тендерні пропозиції, і які підстави можуть усунути від процесу торгів<sup>45</sup>.

## Японія

Правові засади містобудівної діяльності в Японії встановлено в Законі про будівництво (BSL)<sup>46</sup>, Законі про пожежну службу (FSL)<sup>47</sup>, Законі про розкриття інформації, якою володіють органи влади<sup>48</sup>, Законі Кенчикуші (про будівельні норми)<sup>49</sup>, Законі про архітектуру<sup>50</sup>, Законі про енергозбереження<sup>51</sup>, Законі про будівельні стандарти<sup>52</sup>, нормативно-правових актах Національного агентства розвитку Хоккайдо, Міністерства будівництва щодо специфікації регулювання системи міського планування Японії, Бюро містобудування тощо.

Відповідно до частини першої статті 2 Закону Японії про будівництво<sup>53</sup> та частини першої статті 2 Закону Японії про будівельні стандарти<sup>54</sup> поняття «будівельні роботи» включає в себе всі інженерно-будівельні роботи, пов'язані з будівництвом, добудовою, перебудовою та знесенням будівлі. Отже, в Японії підготовчі роботи не виділяються в окрему категорію та охоплюються поняттям «будівельні роботи».

Закон про будівельні стандарти (BSL) – це закон, який застосовується до всіх будівель і по всій Японії. Однак, стандарти, які він передбачає, не є однаковими по всій країні, оскільки додаткові стандарти визначаються відповідно до регіональних умов (зокрема, через сейсмологічні та кліматичні особливості територій). Зазначений Закон BSL складається із 7 розділів із додатковими положеннями, що охоплюють сферу містобудівної та будівельної

<sup>44</sup> The Swedish Local Government Act. Government Offices of Sweden. URL: <https://www.government.se/legal-documents/2004/09/ds-200431/>

<sup>45</sup> Law of the Land. Building codes and legislation Building Sweden. URL: <https://buildingsweden.com/law-of-the-land>

<sup>46</sup> 建設業法. 昭和二十四年法律第百号. URL: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=324AC000000100>

<sup>47</sup> 消防法. 昭和二十三年法律第八十六号. URL: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=323AC100000186>

<sup>48</sup> 行政機関の保有する情報の公開に関する法律. 平成十一年法律第四十二号. URL: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=411AC000000042>

<sup>49</sup> 建築基準法. 昭和二十五年法律第二百一号. URL: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC0000000201>

<sup>50</sup> 建築士法. 昭和二十五年法律第二百二号. URL: [https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC1000000202\\_20220617\\_504AC0000000069](https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC1000000202_20220617_504AC0000000069)

<sup>51</sup> エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律. 昭和五十四年法律第四十九号. URL: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=354AC0000000049>

<sup>52</sup> 建築基準法施行規則. 昭和二十五年建設省令第四十号. URL: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325M50004000040>

<sup>53</sup> Construction Business Act. Act No. 100 of May 24, 1949. URL: [https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3899/en#je\\_apxt1](https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3899/en#je_apxt1)

<sup>54</sup> Building Standards Act. Act No. 201 of May 24, 1950. URL: [https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/4024/en#je\\_ch3sc4](https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/4024/en#je_ch3sc4)

галузей. Законом, зокрема, визначено принципи міського планування, обов'язки Уряду Японії та окремих осіб, зони міського планування та пов'язані з плануванням терміни як межі застосування Закону; зміст законодавчого регулювання містобудування і підготовки до здійснення будівельних робіт; обмеження у сфері містобудування та процедури і зміст контролю будівельної діяльності в межах певних регіонів.

Нормами Закону встановлено повноваження органу містобудівного контролю щодо зупинення певного будівництва або споруди з подальшим наказом про знесення або заборону експлуатації будівлі, при будівництві якої порушено норми (BSL).

Крім того, Законом BSL встановлено певні регламенти та організаційні процедури для центральних і місцевих комітетів з питань містобудування, які є ключовими організаціями для підготовки та затвердження міських планів, а також комітетів, до повноважень яких належить розгляд заяв або клопотань, що впливають зі змісту наданих дозволів на будівництво.

Виконання Закону BSL забезпечується шляхом застосування адміністративної процедури через зобов'язання дотримання вимог, встановлених BSL до усіх будівель в Японії. Наприклад, підтвердження будівництва, перевірка посадовою особою або приватною організацією, відповідальними за будівництво, відповідності будівництва вимогам BSL та іншим вимогам законів, що регулюють питання будівництва будівель та споруд.

*Рисунок 3.*

*Технічні вимоги для будівель (групи А) в Японії передбачені в (BSL) та інших законах*

Об'єкти застосування вимог		Законодавство, яким передбачені технічні вимоги
Пожежна безпека	Протипожежне обладнання та ін.	Закон про пожежну службу (FSL)
	Пожежобезпечність, евакуація та ін.	Закон про будівництво (BSL)
Структурна (технологічна) безпечність		
Гігієнічна (санітарно-епідеміологічна) безпечність		
Доступність для людей з обмеженими можливостями		Закон про будівельні норми

Головним урядовим органом зі здійснення державної політики у сфері будівництва та містобудування Японії є Міністерство землі, інфраструктури, транспорту і туризму. Муніципалітети відносяться до первинної ланки суб'єктів, уповноважених на ухвалення рішень щодо прийняття об'єктів будівництва в експлуатацію.

Відповідно до частини першої, другої і шостої статті 4 Закону про будівельні стандарти в містах із населенням 250 000 або більше осіб службовець з питань будівництва (містобудівного контролю) призначається урядовим розпорядженням. При виконання своїх повноважень з питань містобудівного контролю така посадова особа підзвітна і підконтрольна міському голові.

У муніципалітетах із населенням менше попередньо визначеної кількості мешканців, посадові особи з питань будівництва (містобудівного контролю) призначаються міським головою муніципалітету або керівником відповідної префектури з числа муніципальних чи префектурних посадових осіб, які були зареєстровані та відповідають вимогам закону.

Муніципалітети в Японії можуть посилити або послабити контроль щодо використання, щільності, висоти будівель, зовнішніх кольорів тощо, створюючи райони зонування.

Питання здійснення авторського та технічного нагляду під час будівництва об'єкта архітектури регулюється Законом про архітектуру. Відповідно до частини другої статті 2 Закону про архітектуру термін «архітектор першого класу» означає особу, яка отримала ліцензію від Міністра землі, інфраструктури, транспорту та туризму і здійснює проектування, нагляд за будівництвом, та надає інші послуги, пов'язані з будівлями.

Відповідно до частини восьмої статті 2 Закону про архітектуру «нагляд за будівництвом» означає діяльність уповноваженої особи, відповідальної за перевірку будівельних робіт на відповідність проектній документації, та підтвердження того, що роботи виконуються відповідно до проектної документації і з дотриманням будівельних норм. Нормами частини третьої статті 24-б Закону про архітектуру для вжиття заходів щодо відшкодування збитків, завданих у зв'язку з проектуванням (неякісним проектуванням об'єкту будівництва) передбачена можливість укладення договору страхування або вжиття інших заходів щодо забезпечення суми, необхідної для відшкодування таких збитків. Однак згідно з цим законом така вимога не є обов'язковою.

Нагляд за будівництвом повинен здійснюватися надійно, щоб забезпечити безпеку будівель, тому Закон про будівельні норми передбачає, що керівник будівництва повинен бути архітектором (мати відповідний освітній рівень та професійний сертифікат).

У правилах зонування Японії (用途地域 – Yōto chiiki) встановлено 12 типів зон землекористування в міських районах: три типи промислових зон, два типи комерційних зон і сім типів житлових зон. Тобто, наприклад, якщо земельна

ділянка знаходиться в зоні для виключно промислового використання, то буде неможливим побудувати на ній житло<sup>55</sup>.

### **Основні засади страхування професійної відповідальності осіб, уповноважених на здійснення контролю за будівництвом об'єктів у Великій Британії (Англиї та Уельсі).**

Правові засади страхування професійної відповідальності осіб, уповноважених на здійснення контролю за будівництвом об'єктів у Великій Британії, визначені нормами Закону про страхування (2015)<sup>56</sup>, Закону про страхування споживачів (розкриття інформації щодо заявників) (2012)<sup>57</sup>, Закону про архітектурну діяльність (1997)<sup>58</sup>, Закону про картографію (геодезію) (1841)<sup>59</sup>.

Загалом, страхування професійної відповідальності у сфері будівництва забезпечує захист третіх осіб від ризиків на будівельних проектах, які можуть бути значними. Тому страхування в даній сфері, забезпечуючи захист як для страхувальника, так і для сторони, перед якою страхувальник несе відповідальність, є поширеним у Великій Британії.

Страхування професійної відповідальності – це форма страхування відповідальності, яка покриватиме витрати забудовника чи підрядника від позовів про професійну недбалість. Але іноді до страхового полісу включаються й інші страхові випадки, які також покриваються полісом страхування професійної відповідальності, наприклад, ненавмисне порушення правил конфіденційності, порушення прав інтелектуальної власності, нечесність працівників, втрата документів тощо.

На сайті британської страхової компанії «Henry Seysour and CO»<sup>60</sup> наведено декілька прикладів, що дають розуміння змісту і меж страхування професійної відповідальності у сфері будівництва. Перший приклад пов'язаний із професійною відповідальністю архітекторів. Ситуація складається таким чином: архітектор спроектував нову будівлю, закуплені необхідні будівельні матеріали і розпочато будівництво. Однак під час виконання проекту з'ясується, що архітектором була допущена помилка, яка може мати серйозні наслідки. Будівельну конструкцію необхідно перебудувувати й купувати нові матеріали. Таким чином, архітектор може зіткнутися з позовом про недбалість, що призведе до фінансових збитків для будівельного підрядника, які покриватимуться лише страхуванням професійної відповідальності. При цьому страхування цивільної відповідальності не зможе покрити таку ситуацію, оскільки ніхто не постраждав і не було пошкоджено майно.

Наступний приклад. Електромонтажник сертифікував електричну установку нового торговельного об'єкта як безпечну й таку, що відповідає нормам. Через певний час з'ясувалося, що електроустановка насправді не

<sup>55</sup> Building Law in Japan 建築基準法. URL: [https://www.ivobuda.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=125:japanese-architecture-building-construction-law-dictionary&catid=57&lang=en&Itemid=101](https://www.ivobuda.com/index.php?option=com_content&view=article&id=125:japanese-architecture-building-construction-law-dictionary&catid=57&lang=en&Itemid=101)

<sup>56</sup> Insurance Act 2015. Legislation.gov.uk. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/4/contents/enacted>

<sup>57</sup> Consumer Insurance (Disclosure and Representations) Act 2012. Legislation.gov.uk. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2012/6/contents/enacted>

<sup>58</sup> Architects Act 1997. Legislation.gov.uk. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1997/22/contents>

<sup>59</sup> Ordnance Survey Act 1841. Legislation.gov.uk. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/4-5/30/contents>

<sup>60</sup> Tailored Construction Insurance. URL: <https://www.henryseymour.co.uk/construction-insurance/>

відповідає вимогам безпеки. У результаті відкриття магазину було відкладено, а власник вимагав від електромонтажника компенсацію за втрачений дохід. У цьому випадку претензійні вимоги (задоволення позовних вимог) були покриті професійним страхуванням електромонтажника. Однак, якби електромонтажник не мав страхового полісу з покриттям професійної відповідальності, йому довелося б виконувати претензійну вимогу / рішення суду самотійно. У даному випадку не було завдано фізичних травм або втрат чи пошкодження майна.

Окремо слід відзначити, що у Великій Британії (в Англії та Уельсі) щодо низки фахових професій встановлено вимоги страхування професійної відповідальності осіб. Такі вимоги, як правило, встановлюються відповідними професійними організаціями, регулюючими органами, у тому числі встановлена вимога страхування професійної відповідальності архітекторів і дипломованих геодезистів. Передбачається, що всі архітектори, які займаються архітектурною діяльністю або архітектурною практикою, мають бути зареєстровані у відповідному реєстрі і мати відповідну страховку. Дану функцію виконує Реєстраційна рада архітекторів (професійна саморегульована організація архітекторів Великої Британії). Тобто це здійснюється у формі страхування професійної відповідальності, що передбачено відповідно до Стандарту 8 Кодексу поведінки архітекторів<sup>61</sup>.

Страхування професійної відповідальності захищає організацію (підрядника) або уповноважену професійну особу – представника організації від претензій або збитків, висунутих клієнтами чи третіми особами внаслідок надання неякісних послуг. Умова щодо страхування професійної відповідальності стосується і геодезичних послуг – земельно-оціночних робіт при наданні послуг із землеустрою, що здійснюються відповідно до стандартів Королівського інституту сертифікованих фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)<sup>62</sup>, що діє у статусі міжнародної неурядової організації, що розробляє стандарти національного й міжнародного рівня. Такий дипломований фахівець із геодезії для здійснення своєї професійної діяльності має бути включений до реєстру RICS та відповідати професійним вимогам для страхування професійної відповідальності (ПІ) RICS. Наприклад, у структурі RICS EWAS діє програма, що встановлює стандарти для сертифікованих геодезистів, які матимуть право на здійснення своєї професійної діяльності як експерти з правом видавати висновок (звіт).

Дещо схожі положення щодо страхування професійної відповідальності фахівців у сфері містобудування передбачені в законодавстві України. Так, для осіб, які здійснюють професійну архітектурну діяльність (архітекторів), положеннями статті 22 Закону України «Про архітектурну діяльність»<sup>63</sup> передбачено право страхувати свою професійну відповідальність відповідно до закону. Статтею 24 цього Закону встановлено гарантії захисту прав замовників

<sup>61</sup> Architects Registration Board. Architects Code: Standards of Conduct and Practice. URL: <https://arb.org.uk/architect-information/architects-code-standards-of-conduct-and-practice/>

<sup>62</sup> RICS. Accreditations. URL: <https://www.ricsfirms.com/accreditations/>

<sup>63</sup> Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>



топографо-геодезичних і картографічних робіт та третіх осіб. Відповідальність виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт щодо об'єктів загальнодержавного призначення перед замовниками таких робіт і третіми особами за шкоду, яку може бути заподіяно внаслідок необережності, недогляду чи професійних помилок, допущених під час виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт, підлягає обов'язковому страхуванню згідно із Законом України «Про страхування»<sup>64</sup>.

Відповідно до положень статті 28 Закону України «Про землеустрій»<sup>65</sup> розробники документації із землеустрою зобов'язані страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами.

### **III. Висновки**

Проведене дослідження досвіду Великої Британії (Англії та Уельсу), Швеції, Нової Зеландії, Австралії, Японії щодо правового регулювання містобудівної діяльності та містобудівного контролю свідчить про диференційованість підходів у правовому регулюванні та наявність особливостей у суб'єктному складі і процедурах містобудівного контролю в різних державах.

1. У Великій Британії нормативне врегулювання питань у сфері будівництва та будівельних норм здійснюють Державний секретар міністерства Великої Британії та/або міністр Уельсу. Реалізацію державної політики у сфері будівництва забезпечує Департамент розвитку житлового будівництва та громад Великої Британії.

Здійснювати будівельний контроль можуть місцеві органи будівельного контролю або приватні інспектори, уповноважені затверджувати (погоджувати) відповідність нової будівлі експлуатаційним вимогам.

Однією з особливостей містобудівного контролю в Англії та Уельсі є спеціальний Закон про безпеку будівництва (2022), яким забезпечена правова регламентація будівництва, реконструкції та експлуатації висотних житлових будинків. Даним Законом також утворено спеціальний урядовий орган – Регулятор безпеки будівель (BSR) для здійснення контролю цього напрямку будівельної сфери.

2. Характерною рисою містобудівного контролю у Швеції є відносно централізований підхід, що прослідковується в розподілі повноважень між регіональними органами та комунами, а також функціонування системи містобудівного контролю, що відповідає вимогам нормативних актів ЄС у даній сфері.

Будівельний нагляд у Швеції здійснюється Урядом Королівства Швеції, регіональною радою (радами ленів), муніципальною радою (комуною) в особі регіонального чи муніципального містобудівного комітету, а також Шведською національною радою з питань житла, будівництва та планування (Boverket) як

---

<sup>64</sup> Про страхування : Закон України від 07.03.1996 р. № 85/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80#Text>

<sup>65</sup> Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

головним контрольно-наглядовим органом Швеції в цій сфері. Наглядові органи зобов'язані співпрацювати один з одним, а також з тими державними і муніципальними органами, які виконують завдання, що мають суттєве значення у здійсненні функцій контролю у сфері містобудівної діяльності.

3. У Новій Зеландії Міністерство житлового будівництва та міського розвитку є ключовим органом у сфері будівництва, що здійснює нагляд за програмою житлового будівництва та міського розвитку в Уряді Нової Зеландії.

Спеціалізовані органи контролю за будівництвом (ВСА), територіальні органи, регіональні органи влади (ТА) уповноважені здійснювати контрольні функції в галузі містобудування. При цьому дозвільні функції належать ВСА (видача дозволів на будівництво; перевірка виконання будівельних робіт, щодо яких надано дозвіл на будівництво; організація повідомлення про проблему з метою її виправлення; видача сертифікатів відповідності будівельним стандартам (кодам)). У визначених випадках дозволи на будівництво видаються також територіальними органами контролю (ТА).

4. В Австралії та Японії прослідковується схожість в основних підходах до регулювання містобудівної діяльності щодо делегування функцій містобудівного контролю та віднесення визначення місцевої політики планування територій на рівень муніципалітетів і регіонів (особливо в Австралії).

Особливістю будівельного законодавства Австралії є досить велика кількість загальних норм (Національний будівельний кодекс складається з трьох великих частин), що носять виключно імперативний характер. Водночас будівельні стандарти затверджуються на рівні кожного штату, і, відповідно, функції будівельного контролю зосереджені на місцевому та регіональному рівнях. Містобудівний контроль в Австралії здійснюється на рівні центрального уряду (Міністерством житлового будівництва, Міністерством з питань малого підприємництва), регіональних урядових органів (міністерствами на рівні штатів) та на рівні громад для прийняття рішень щодо проектів міського планування і контролю за їх реалізацією. Безпосередньо функції відповідного органу здійснює інспектор будівель або уповноважена особа на здійснення сертифікації будівель, на яку покладено обов'язки щодо визначення відповідності будівлі вимогам і видачі дозволу / схвалення на будівництво та свідоцтва про використання / прийняття до експлуатації.

Головним урядовим органом зі здійснення державної політики у сфері будівництва та містобудування Японії є Міністерство землі, інфраструктури, транспорту і туризму. Муніципалітети відносяться до первинної ланки суб'єктів, уповноважених на ухвалення рішень щодо прийняття об'єктів будівництва в експлуатацію.

Особливістю системи містобудівного контролю в Японії є організація структури, відповідно до якої наявність посадової особи, уповноваженої на здійснення містобудівного контролю, залежить від кількості населення. У цілому, особливістю системи містобудування та містобудівного контролю Японії є акцент на зонування території.

Підготовчі роботи як окремий вид діяльності, як правило, не виділяються та охоплюються поняттям «будівельні роботи» (наприклад, у законодавстві Австралії, Нової Зеландії, Японії).

5. У Великій Британії (в Англії та Уельсі), як і в Україні, Японії та інших державах щодо низки фахових професій передбачено вимогу страхування професійної відповідальності осіб. У Великій Британії встановлена вимога страхування професійної відповідальності архітекторів і дипломованих геодезистів. Такі вимоги зазвичай встановлюються відповідними професійними організаціями, які водночас є суб'єктами ведення відповідних професійних реєстрів. У Великій Британії цю функцію щодо архітекторів виконує Реєстраційна рада архітекторів (професійна саморегульована організація архітекторів Великої Британії). Страхування професійної відповідальності є правилом (стандартом), встановленим Кодексом поведінки архітекторів. Вимога щодо страхування професійної відповідальності стосується і геодезичних послуг, що здійснюються відповідно до стандартів Королівського інституту сертифікованих фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Дипломований фахівець із геодезії для здійснення своєї професійної діяльності має бути включений до реєстру RICS та відповідати професійним вимогам для страхування професійної відповідальності (PII) RICS.

*Дослідницька служба  
Верховної Ради України*

*\*Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*

*При написанні матеріалів було використано інформацію із бази ECPRD. Відповідні матеріали не призначені для використання у власних наукових дослідженнях.*